

# REIT contra 6b

STREITFRAGEN VORPROGRAMMIERT

**DR. KAI GREVE, TAYLOR WESSING** Was lange währt, wird bekanntlich gut. So könnte man, glaubt man dem Gesetzgeber, auch über das Gesetz über den deutschen Real Estate Investment Trust (REIT) denken. Die letzten parlamentarischen Hürden hat das Gesetz Ende März 2007 genommen, es tritt rückwirkend zum 01.01.2007 in Kraft. Das Gesetzgebungsverfahren begann 2005, die politische Diskussion zuvor währte Jahre. REITs sind nichts Neues, in den USA gibt es sie seit 1960, in den Niederlanden seit 1969 und in Australien seit 1971. Studien sagen in Übereinstimmung mit den Schätzungen der Bundesregierung in ihrem Gesetzentwurf Steuermehreinnahmen in Milliardenhöhe voraus. Das Verfehlen dieses Ziels ist im Gesetz vorgegeben.



Dr. Kai Greve, Fachanwalt für Steuerrecht, Taylor Wessing, Hamburg

Ein REIT ist eine Aktiengesellschaft, die ihr Vermögen zu mindestens 3/4 in Immobilien anlegt, ihre Gewinne zu mindestens 3/4 aus Immobilien erwirtschaftet und zu mindestens 90% an ihre Gesellschafter ausschüttet. Die AG ist deshalb von der Zahlung von Ertragsteuern befreit. Die Ausschüttungsverpflichtung führt auf der Ebene der Gesellschafter zur Besteuerung. Der REIT ist damit in ähnlicher Form wie eine Personengesellschaft für Ertragsteuerzwecke transparent.

## **Unternehmen sollen ermutigt werden, ihre Geschäftsimmobilien in einen REIT einzubringen**

„Mit der gesetzlichen Einführung eines deutschen REIT soll die in Deutschland bestehende Lücke bei der indirekten Immobilienanlage geschlossen werden, um eine Stärkung des Wirtschaftsstandortes

Deutschland, eine Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und Wettbewerbsgleichheit gegenüber europäischen Finanz- und Immobilienstandorten zu erreichen“, definiert die Bundesregierung als Ziel des Gesetzes. Zu diesem Zweck sollen insbesondere die deutschen (mittelständischen) Unternehmen ermutigt werden, ihre Geschäftsimmobilien in einen REIT einzubringen.

## **Exit Tax**

Die Bundesregierung meint dies wie folgt zu erreichen: „Damit sich deutsche REITs an den Kapitalmärkten etablieren, muss rasch eine hinreichende Marktbreite entstehen. Mit einer zeitlich auf drei Jahre befristeten Begünstigung durch den halben Wertansatz (Exit Tax) soll ein Anreiz zur Schaffung von REITs einerseits und der Hebung stiller Reserven andererseits geschaffen werden.“ Die

Unternehmen sollen die Chance erhalten, mit der Einbringung ihrer Immobilien in den REIT für ihr Unternehmen gleichzeitig einen erheblichen Liquiditätszugewinn zu erreichen. Deshalb sollen die in den Immobilien schlummernden stillen Reserven im Rahmen der Exit Tax nur zur Hälfte besteuert werden. Der Handlungsanreiz entsteht, weil die Exit Tax – geregelt nicht direkt im REITG, sondern in § 3 Nr. 70 EStG – nur in den Jahren 2007 bis 2009 genutzt werden kann.

### Rücklage gemäß § 13 Abs. 3 REITG

Zum anderen ist auch auf der Ebene des REIT ein Anreiz geschaffen worden. Er hat die Möglichkeit, für eine vorgesehene Investition eine Rücklage gem. § 13 Abs. 3 REITG zu bilden. Dies ist gerade im Hinblick auf die hohe Ausschüttungsverpflichtung interessant, da die Rücklage die Bemessungsgrundlage des ausschüttungspflichtigen Gewinns vermindert. Diese Rücklage ist auf die Hälfte des Gewinns aus der Veräußerung von Immobilien beschränkt und sie muss „bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres“ aufgelöst bzw. durch den REIT zur Anschaffung oder Herstellung einer anderen Immobilie genutzt werden.

### Rücklage nach § 6b EStG

Beide Anreize kollidieren allerdings mit der schon länger bestehenden Möglichkeit zur Bildung einer Rücklage nach § 6b EStG. Von diesen Möglichkeiten ist – insbesondere durch mittelständische Unternehmen – in Deutschland oft Gebrauch gemacht worden. Dort können Gewinne, die aus der Veräußerung von Immobilien – differenziert nach Grund und Boden einerseits und Gebäuden andererseits – entstehen, in eine Rücklage eingestellt werden. Dabei darf der gesamte Gewinn in die Rücklage eingestellt werden, und zudem hat der Unternehmer vier Jahre Zeit für die Anschaffung bzw. Herstellung einer anderen Immobilie.

Der unmittelbare Vergleich zwischen den Reinvestitionsrücklagen aus § 13 Abs. 3 REITG einerseits und § 6b EStG andererseits ergibt mithin:

	§ 6b EStG	§ 13 REITG
Rücklagefähiger Gewinnanteil	100%	50%
Rücklagefähige Jahresanzahl	4	2

*Beide Anreize, die Exit Tax und die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG, sind also bei näherem Hinsehen nicht so reizvoll, wie der Gesetzgeber dies glauben machen will. Sie konkurrieren mit § 6b EStG und bleiben dahinter zurück.*

Plant der Unternehmer also ohnehin die Wiederbeschaffung einer Immobilie, so bietet ihm der bekannte eigene Weg über die 6b-Rücklage also das doppelte Volumen und die doppelte Dauer der Möglichkeit, stille Reserven aus dem verkauften Wirtschaftsgut auf das erworbene neue Wirtschaftsgut zu übertragen und so für das Unternehmen steuerfrei zu erhalten. Zudem bleibt die Immobilie Anlagevermögen des Unternehmens und damit u. a. auch erhalten für das eigene Kreditranking.

Die Einbringung einer selbst genutzten Immobilie in einen REIT erscheint für ein Unternehmen daher in erster Linie dann sinnvoll, wenn durch die Nutzung der Exit Tax ein Liquiditätszugewinn entstehen soll, um diesen anders als durch Reinvestition in eine Immobilie zu verwenden. Hier allerdings hat der Gesetzgeber die nächste Hürde errichtet. Eine kleine Klausel in § 3 Nr. 70 EStG (Exit Tax) macht Schwierigkeiten. Danach wird die hälftige Steuerfreiheit nicht gewährt, „soweit vom Steuerpflichtigen in der Vergangenheit Abzüge bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern im Sinne des Satzes 1 nach § 6b oder ähnliche Abzüge voll steuerwirksam vorgenommen worden sind“ (§ 3 Nr. 70 Satz 2 lit. e EStG).

Dies hat zur Folge, dass sämtliche stillen Reserven, die in der Vergangenheit jemals über die Regelung des § 6b EStG von einer veräußerten Immobilie auf eine neue Immobilie übertragen wurden, nunmehr bei Übertragung auf einen REIT nicht der hälftigen Besteuerung der Exit Tax, sondern der vollen Besteuerung unterliegen. Damit aber erhält der übertragende Unternehmer keine zusätzliche Liquidität, die er anderweitig einsetzen könnte. Warum also sollte er dem Anreiz in 2007 bis 2009 folgen? Zudem sind Streitfragen vorprogrammiert. Was z. B. wird mit weiteren stillen Reserven, die in den Anteilen entstanden sind, die mittels einer 6b-Rücklage erworben wurden?

### Fazit:

Beide Anreize, die Exit Tax und die Rücklage nach § 13 Abs. 3 REITG, sind also bei näherem Hinsehen nicht so reizvoll, wie der Gesetzgeber dies glauben machen will. Sie konkurrieren mit § 6b EStG und bleiben dahinter zurück.

Der REIT-Gesetzgeber hatte, was der deutsche Gesetzgeber häufig hat – Angst vor der eigenen Courage. Der Gesetzgeber muss lernen: Steuerliche Anreize ohne Steuersparmöglichkeit sind keine Anreize – sondern erfolglos.